



VENTE DE MEUBLES SUREVALUES DES RISQUES FISCAUX IMPORTANTS

Au vu du taux d'imposition applicable aux ventes d'immeubles (5,09 %), il est courant que les parties à un tel acte se mettent d'accord pour présenter leur convention comme étant à la fois :

- une vente d'immeuble (taxable),
- une vente d'éléments mobiliers (non taxable) contenus dans cet immeuble et repris par l'acquéreur.

Cette pratique est admise lorsque les éléments mobiliers décrits ne sont pas attachés à l'immeuble et ont effectivement la valeur vénale qui leur est attribuée.

Mais elle devient dangereuse lorsqu'elle est envisagée par les parties comme une astuce permettant, par un gonflement artificiel du prix des quelques éléments mobiliers laissés par le vendeur, de minorer le prix de l'immeuble et, par suite, les impôts exigibles à l'occasion de la vente. Outre les risques de redressement fiscal qu'elle comporte (risques accrus par le renforcement des contrôles dus à la crise), cette pratique peut notamment perturber la purge des droits de préemption, les déclarations d'ISF ou les déclarations de succession (notamment en présence d'un inventaire).

Pour éviter toute mauvaise surprise, il est nécessaire de connaître les éléments suivants :

- **Au cas où l'immeuble serait préempté** (par la Métropole Européenne de Lille ou tout autre organisme), le prix d'achat ne pourrait dépasser celui fixé pour l'immeuble (sans les meubles). Le vendeur resterait alors propriétaire des meubles. Si les meubles étaient attachés à l'immeuble (cuisine non démontable, etc.), il devrait même les abandonner sans indemnité complémentaire...
- **Seul le prix de l'immeuble sera pris en compte** par les banques pour déterminer le montant du prêt susceptible de pouvoir être proposé à l'acquéreur.
- **Le mobilier doit être estimé article par article**, à sa valeur vénale réelle (qui est très faible s'il s'agit d'un mobilier courant), pour pouvoir ne pas être inclus dans l'assiette de l'impôt. La présentation doit être réaliste (un prix rond pour l'immeuble auquel s'ajoute un prix détaillé pour les meubles : 105.000 € + 1.280 € et non pas 101.280 € + 5.000 € de mobilier).
A défaut, la ventilation figurant dans l'acte entre le prix de l'immeuble et celui des meubles inciterait l'Administration fiscale à exiger des droits de mutation complémentaires.
- **Il doit s'agir de véritables meubles** et non pas d'immeubles par destination*.

* Concernant la notion d'immeuble par destination, le Code civil contient les dispositions suivantes :

Art. 524. *Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination. (la suite omise comme inutile jusqu'à...)*

Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Art. 525. *Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.*

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait le corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration

En outre, d'un arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1991 et de commentaires qui en ont été donnés, il résulte qu'un meuble peut être considéré comme attaché à perpétuelle demeure (et en conséquence immeuble par destination) même s'il est appuyé aux murs et non scellé.

C'est ainsi qu'une bibliothèque masquant les murs sur lesquels elle était appuyée et construite aux dimensions exactes d'une pièce dont elle épousait exactement les particularités a été qualifiée d'immeuble par destination

L'adaptation d'un meuble à la configuration matérielle et à la destination d'un bâtiment est donc considérée comme le rendant immeuble par destination (ce qui est fréquent pour les éléments de cuisine, même préfabriqués). Un évier, un chauffe-eau, constituent toujours des éléments d'équipement qui, étant incorporés à l'immeuble, ont perdu par leur installation leur caractère de meuble.

Le non respect de ces règles lors de l'établissement de la liste du mobilier vendu pourra amener l'Administration fiscale à percevoir le droit de mutation sur le prix de ceux des meubles qui, en fait, constitueraient des immeubles par destination.